



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GT-71069

Zwei Gewerbeeinheiten in Top-Lage von Köln-Braunsfeld!

Eckdaten

Kaufpreis	580.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.493,98 €
Jahresnettomiete	47.100,00 €
Faktor	12,3
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gesamtfläche	166,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1921
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Parkett, Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.11.2030
Energiebedarf	143,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	11.11.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage auf der Aachener Straße im beliebten Kölner Stadtteil Braunsfeld und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. In direkter Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten. Der nahegelegene Stadtwald und der Adenauerweiher laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Stadtbahnlinien 1 und 7 sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar. Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die A1, A4 und A57 sowie an die Kölner Innenstadt, den Hauptbahnhof und den Flughafen Köln/Bonn.

Braunsfeld zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, die gute Infrastruktur und die zentrale Lage aus – ideal für Wohnen und Arbeiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zwei Gewerbeeinheiten in Top-Lage von Köln-Braunsfeld!

Inmitten des begehrten Kölner Stadtteils Braunsfeld befinden sich diese beiden vermieteten Gewerbeeinheiten, die sich hervorragend als solide Kapitalanlage eignen.

Die erste Einheit im Erdgeschoss umfasst ca. 136 m² und wird derzeit von einem Cateringbetrieb genutzt. Der großzügige Eingangsbereich mit großen Fensterfronten bietet eine einladende Atmosphäre sowie eine hervorragende Präsentationsfläche zur Straße hin. Über eine kleine Treppe gelangt man in den Kochbereich, der funktional und gut ausgestattet ist. Zusätzlich stehen ein separater Lagerraum sowie eine Küche zur Verfügung, die den Arbeitsablauf optimal unterstützen. Das Erdgeschoss wurde ursprünglich aus zwei Ladeneinheiten zusammengeführt. Im Jahr 2024 erfolgte eine Teilrenovierung. Seither sind die Flächen durch einen Mauerdurchbruch miteinander verbunden und bieten dem aktuellen Mieter großzügige, zusammenhängende Nutzflächen. Zur Einheit gehört zudem ein Stellplatz, der ebenfalls mitvermietet ist und zusätzlichen Komfort bietet.

Die zweite Einheit befindet sich im Untergeschoss und bietet auf ca. 30 m² ideale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen. Der Zugang erfolgt separat über den Hausflur. Die Fläche gliedert sich in einen Hauptbereich, einen angenehmen Wartebereich sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Im Jahr 2015 wurde die Lichtkuppel erneuert, 2021/2022 erfolgte eine umfassende Komplettrenovierung und Neugestaltung der Einheit: Wände und Böden wurden vollständig erneuert, eine elektrische Fußbodenheizung eingebaut, das Badezimmer neu gestaltet und eine Küchenvorbereitung installiert. Der gepflegte und moderne Zustand schafft ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Beide Einheiten sind aktuell vermietet und bieten somit vom ersten Tag an stabile Mieteinnahmen. Dank der attraktiven Mikrolage und der guten Mieterstruktur stellt diese Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive dar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Aufteilung Gewerbe und Mieteinnahmen:

- Gewerbe UG

Gewerbefläche: ca. 30m²

Kaltmiete: 525,- €

Jahresmiete: 6.300,-€

- Gewerbe EG

Wohnfläche: ca. 136m²

Kaltmiete: 3.400,- €

Jahresmiete: 40.800,- €

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 20.11.2030

Baujahr des Hauses: 1921 Aufstockung Dachgeschoß 1977

Baujahr der Heizung: 2012

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 143,8 kWh

Energieeffizienzklasse: E

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

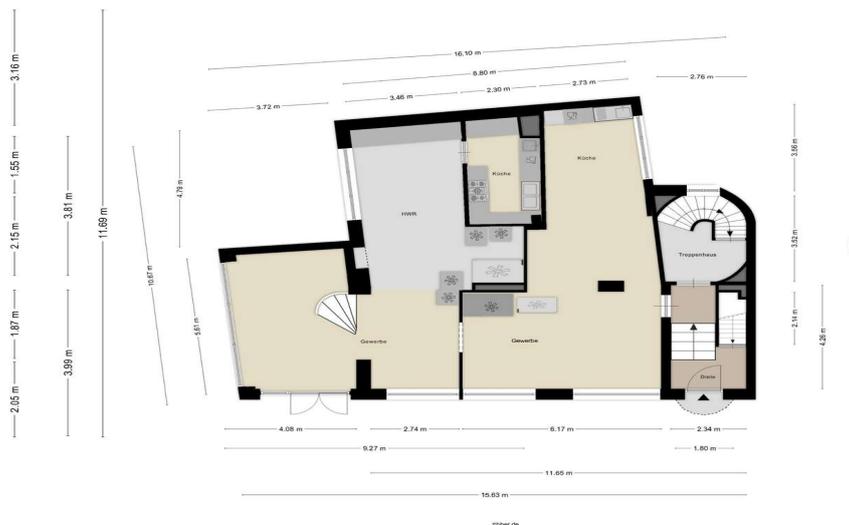
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)